DICTAMEN MEC/DC/AJ N° 09/2020

Asunción, 4 de febrero de 2020.

Señor
Econ. ALEJANDRO DUARTE, Director General
Dirección General de Administración y Finanzas
Presente.

Ref. Ampliación del dictamen N° 5 para la **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 04/2020 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHOS HUMANOS".**

Visto: El Memorándum DLC N° 16/2020 recibido en fecha 3 de febrero de 2020, remitido por el Departamento de Locación y Capacitaciones de la DC, mediante el cual solicita la ampliación del Dictamen N° 05/2020 referido a la ampliación de la justificación del llamado teniendo en cuanta la observación realizada por la DNCP.

ANÁLISIS PREVIO:

Que, en fecha 16/01/2020 hemos emitido el dictamen N° 05/2020 a pedido del Dpto. de Locaciones y Capacitación de la DC, referente al proceso de locación de inmueble identificado como: **LOCACIÓN DE INMUEBLE DETERMINADO N° 04/2020 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHOS HUMANOS".**

Que, en fecha 31.01.2020 la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) emite observación de justificación insuficiente de argumentación para llevar adelante el mencionado proceso de locación.

Considerando:

Que, la Ley 2051/2003 "De Contrataciones Públicas", en su título cuarto, capitulo segundo, y en la sección tercera establece los procedimientos específicos para la Locación de Inmuebles.

Que, el Artículo 44, de dicho cuerpo legal dispone que: "Disposiciones Generales. Los procesos de contratación de locación en los que el Estado Paraguayo fuera locatario, en los que el canon mensual excediera el valor de mil jornales mínimos, se sujetaran al procedimiento de licitación pública; aquellos cuyo canon mensual fuese inferior a la cuantía antes referida, se someterán a las disposiciones de la adjudicación directa".

Que, en este sentido, la Resolución DNCP N° 1494/2018, que en su artículo N° 1° dispone: *"Aprobar el procedimiento para la locación y renovación de los mencionados contratos, y establecer que el presente reglamento se aplica a los contratos de Locación de Inmueble determinado, que podrá realizarse cuando la Convocante haya identificado previamente la propiedad que pretende alquilar, considerando su total adecuación a las necesidades de la institución, sustentada en informes técnicos previos y cuando el canon mensual no supere mil (1.000) jornales mininos legales…"*

Abg. Inocencio Martínez
Jefe del Dpto. de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
Dirección de Contrataciones

Abog. Laura Sandoval
Jefa Interina Dpto. Licitaciones
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Citi – Piso 13
Tel: (595.21) 497178

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

FUNDAMENTACION DEL LLAMADO:

Que: En cuanto a la relación costo-beneficio respecto a la adquisición de un inmueble, el Ministerio de Educación y Ciencias, en el PGN 2020 no cuenta con partidas presupuestarias para la adquisición o construcción inmediata de un inmueble con características similares, que pueda garantizar el correcto funcionamiento de Dirección General, de esta Cartera de Estado.

Que: vista la necesidad institucional existente, en cuanto a la cantidad necesaria de estructuras edilicias propias, para dar comodidad a funcionarios y el público en general que acuden a esta dependencia ministerial, se hace preciso efectuar el llamado de referencia, teniendo en cuenta, primeramente que las ofertas presentadas cumplen y reúnen las condiciones necesarias para el desarrollo de las funciones actuales de la Dirección General de Derechos Humanos.

Que: se ha recabado información sobre los costos de locación de inmuebles que pudieran satisfacer las necesidades de la unidad que usufructuara dicho local, y conforme a superficie cubierta, ubicación, comodidades con que cuenta el edificio.

Que, las ofertas recibidas son las de: Habitamanía Inmobiliaria que presenta 2 opciones: inmueble propiedad de la Sra. Lilian Duarte Rojas, con una superficie edificada de 584 m2, la del Arq. Arturo Acevedo, cuya edificación no está debidamente adecuada para el asiento de esta Dirección, y la de Inmobiliaria San Juan, que cuenta con una superficie de 665 m2 con todas las comodidades necesarias y exigidas, así como una ubicación céntrica, por lo cual es el inmueble escogido por la Dirección General de DD HH, dado que la misma cumple con los requisitos exigidos para el buen funcionamiento de dicha unidad.

Que: el inmueble cuenta con el informe de verificación por parte de la Dirección de Infraestructura, y por otro lado, el mismo es el que cuenta con la aceptación de la Dirección General de Derechos Humanos, porque puede satisfacer sus necesidades institucionales, tanto por las comodidades con que cuenta el edificio, como también por su céntrica ubicación, la que facilita todo tipo de gestiones.

Que: el Ministerio de Educación y Ciencias (MEC) no prevé una edificación para asiento de esta Dirección, considerando que esta Cartera de Estado se encuentra incluida en las obras de oficinas del Gobierno, donde se ubicara su sede una vez culminadas, lo que necesariamente traerá la re ubicación de dependencias de la misma

Que: la Justificación del Pedido de locación del inmueble–**resulta de interés superior, y público.** La Carta Magna, en su Art. 76, dispone:" *De las obligaciones del Estado.- La educación escolar básica es obligatoria. En las escuelas públicas tendrá carácter gratuito. El Estado fomentara la enseñanza media, técnica, agropecuaria, industrial y la superior o universitaria, así como la investigación científica y tecnológica.* ***La organización del sistema educativo es responsabilidad esencial del Estado,*** *con la participación de las distintas comunidades educativas…*".

Que: Lo antecedente podrá ser cumplido, si la Institución Rectora de la Educación, puede realizar sus gestiones administrativas y financieras con comodidad y funcionalidad, tanto para los funcionarios encargados, como aquellos que precisan de los servicios que ella presta.

Abg. Inocencio Martínez
Jefe del Dpto. de Asesoría Jurídica
Dirección de Contrataciones - MEC

Psicopedag. Laura Sandoval
Jefa Interina Dpto. Licitaciones
Dirección de Contrataciones - MEC

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Citi – Piso 13
Tel: (595.21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

Misión: Garantizar a todas las personas una educación de calidad como bien público y derecho humano a lo largo de la vida.

Que: Por los fundamentos expresados, y desde el punto de vista de las necesidades institucionales, esta Asesoría Jurídica considera oportuno iniciar los procedimientos tendientes al llamado de la **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS N° 04/2020 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHOS HUMANOS**

Que: La locación se realizará en las condiciones establecidas en la Ley N° 2051/03, la Resolución DNCP N° 1494/2018, los mismos serán imputados en el "Rubro 250 Alquileres y Derechos", como se detallan a continuación:

Por lo tanto:

Consideramos se hallan cumplidos los requisitos esenciales que se precisan para realizar el llamado de referencia, dejando en claro que se deberán tener en cuenta las recomendaciones realizadas por la Dirección de Infraestructura, por otra parte, e independientemente de los criterios y requisitos propuestos por la convocante, y las modificaciones y/o reparos que pudiera sufrir por parte de la Dirección Nacional de Contrataciones Públicas (DNCP) conforme a sus atribuciones en calidad de autoridad administrativa y normativa competente.

Se eleva el presente dictamen a fin de solicitar la autorización del inicio del llamado a **LOCACIÓN DE INMUEBLES DETERMINADOS N° 04/2020 "ALQUILER DE EDIFICIO PARA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHOS HUMANOS"**, e iniciar los trámites administrativos correspondientes conforme a la normativa legal vigente.

Abg. Inocencio R. Martínez V.
Asesoría Jurídica D.C.

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIAS
REPUBLICA DEL PARAGUAY
Dirección de Contrataciones

Mg. Laura I. Sandoval F.
Encargada de Despacho
Dirección de Contrataciones

Dirección de Contrataciones
Estrella N° 443 casi Alberdi – Edificio Citi – Piso 13
Tel: (595.21) 497178

www.mec.gov.py
MEC Digital @MECpy

Inmobiliaria SAN JUAN
SOCIEDAD ANÒNIMA
R.U.C. 80001641-6

Asunción, 11 de Enero de 2.020

Señores
Ministerio de Educación y ciencias
Presente
Referencia: Oferta de alquiler.

En base a la demostración realizada a usted, le ofertamos el siguiente inmueble:

UBICACION: ALBERDI ESQ. GENERAL DÍAZ

SUPERFICIE OFERTADA: 665 M2

PRECIO: Gs. 12.000.000 (Doce millones)

GARANTIA: 2 MESES Y MEDIO DE ALQUILER (Gs 30.000.000)

PLAZO: 12 meses

VALIDEZ DE LA OFERTA: 30 DIAS

Aguardamos una respuesta favorable a la propuesta realizada.

Saludos cordiales

Cynthia Barrail B.
Presidente

Rosmary Barrail de Zanotti
Director Titular

habitamia
Inmobiliaria

Asunción, 18 de Octubre de 2019

CARTA OFERTA

SEÑORES

DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHOS HUMANOS

MEC

Presente

La abajo firmante Julio Fischer García con C.I. Nro 1.616.288 en representación de la Sra. Lilian María Lis Duarte Rojas con Documento de Identidad Nro. 408.827 propietaria del inmueble abajo descripto, tiene el honor de dirigirse a tan distinguidos representantes para poner en conocimiento vuestro la opción que tiene en cartera para la sede de la Institución, teniendo muy en cuenta la zona estratégica, tipo de edificación, seguridad de la zona y proximidad con los puntos de interés vuestro.

Alquilo Casa para oficina zona Embajada Brasileña - 2 Plantas

Dimensiones Superficie del Terreno : 606 m2
Superficie Edificada: 584m2

Comodidades:
* Planta Alta: 6 Habitaciones con Roperos de Trébol lustrados, 2 en Suite con aire acondicionado. Amplios balcones hacia Mcal. Lopez y Saturio Rios, ambos techados, Estar Diario, Escaleras y Pisos de granitos en toda la casa.
* Planta Baja: Entrada Principal / Baño Social , Comedor y Estar diario con Chimenea de Piedras , Amplio estar Social de 2 Ambientes con aire acondicionado + Chimenea de Piedras , Cocina Amueblada revestida en formica, 1 Dormitorio en Suite con baño moderno y Ropero de Trebol con Toilette. Patio interior + 1 Deposito con Baulera . Garage para 3 autos.
* Area de Servicio: Planta Alta : 1 Habitacion con Baño Privado y Amplio pasillo. Amplia Terraza. Amplio Patio delantero s/ Mcal. Lopez todo empastado uniendo al de atras en "U" con Parrilla.

Especial para Embajadas - Oficinas - Universidades - etc.

Precio: Gs. 15.000.000

Esta carta oferta tendrá una validez de 45 días a partir de la fecha y no implica ningún compromiso legal entre las partes.

Los requisitos de alquiler, así como toda la documentación pertinente en caso de interés de parte vuestra se los haremos saber llegado el caso.

Se realizaran todos los arreglos de parte eléctrica, humedad, pintura e instalación de aires acondicionados en los espacios de oficina.

Los honorarios de la inmobiliaria son del 50% del primer mes más IVA con un contrato de 12 meses.
En caso de un contrato más extenso es como sigue:
2 AÑOS
65% del primer mes de alquiler
3 AÑOS
80% del primer mes de alquiler
4 AÑOS
100% del primer mes de alquiler
5+ AÑOS
5% s/ valor total del contrato por inmueble

OBS.: Se solicita el pago de un mes de alquiler mas la garantía para realizar todos los arreglos pertinentes.

JULIO FISCHER
DIRECTOR

habitamia
inmobiliaria

ACIP ASOCIACIÓN DE CORREDORES INMOBILIARIOS DEL PARAGUAY

CARTA DE OFERTA

Asunción, 18 de Octubre de 2019

SENORES

DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHOS HUMANOS

MEC

Presente

El abajo firmante Julio Fischer García con Documento de Identidad Nro. 1.616.288 de Habitamia Inmobiliaria en representación del propietario el Arq. Arturo Acevedo, tiene el honor de dirigirse a tan distinguidos representantes para poner en conocimiento vuestro la opción que tiene en cartera para la sede de la Institución, teniendo muy en cuenta la zona estratégica, tipo de edificación, seguridad de la zona y proximidad con los puntos de interés vuestro.

Esta carta oferta tendrá una validez de 45 días a partir de la fecha y no implica ningún compromiso legal entre las partes.
Los requisitos de alquiler, así como toda la documentación pertinente en caso de interés de parte vuestra se los haremos llegar dado el caso.

DIRECCIÓN: Eligio Ayala casi Perú

DESCRIPCIÓN:
6 oficinas
2 ambientes amplios de secretaria y espera
galería al este
cochera para 3 vehículos compactos en el local
cochera para 3 vehículos 24 horas en estacionamiento de Eligio Ayala esquina Irrazabal, a 30 metros del inmueble
Precio del Alquiler mensual: Gs. 11.500.000

Obs: según lo conversado, el día 17 de octubre, se hará la rampa de acceso. En caso de que solicite el cerramiento de la galería , y de forma obtener espacio para dos oficinas más el costo es el siguiente:
Costo del alquiler mensual 12.900.000 GS. que incluye:
8 oficinas
2 ambientes amplios de secretaria y espera
cochera para 3 vehículos compactos en el local
cochera para 3 vehículos 24 horas en estacionamiento de Eligio Eyala esquina Irrazabal, a 30 metros del inmueble
Los honorarios de la inmobiliaria son del 50% del primer mes más IVA con un contrato de 12 meses. En caso de un contrato más extenso es como sigue:
2 AÑOS
65% del primer mes de alquiler
3 AÑOS
80% del primer mes de alquiler
4 AÑOS
100% del primer mes de alquiler
5+ AÑOS
5% s/ valor total del contrato por inmueble

JULIO FISCHER GARCÍA